

# Onderhoudsmanagement focus op Veiligheid & Gezondheid

Johan Smit

BOUWSTENEN  
Voor Sociaal

## Senior consultant Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed bij RPS

- NEN Trainingen: Hoofddocent leergang NEN 2767
- NEN: Lid NormCommissie NEN 2767 en NC NEN 8026
- Auteur: NEN 2767 Toepassing en werkwijze
- BOB Opleidingen: Kerndocent leergang Vastgoedbeheer & Asset- en onderhoudsmanagement vastgoed
- Voorzitter Stichting Comog Examens Vastgoed
- Voorzitter NeVaP Business Innovatie Lab
- Hoofdauteur Jellema Deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.



## Focus op Veiligheid & Gezondheid

### DOEL:

- Inzicht in de positie Veiligheid & Gezondheid in het SPEELVELD van Onderhoudsmanagement in relatie tot Assetmanagement!
- Het gesprek aangaan over Veiligheid- & Gezondheidsbeleid en Doelen stellen i.r.t. vastgoedstrategie voor de korte en lange termijn.

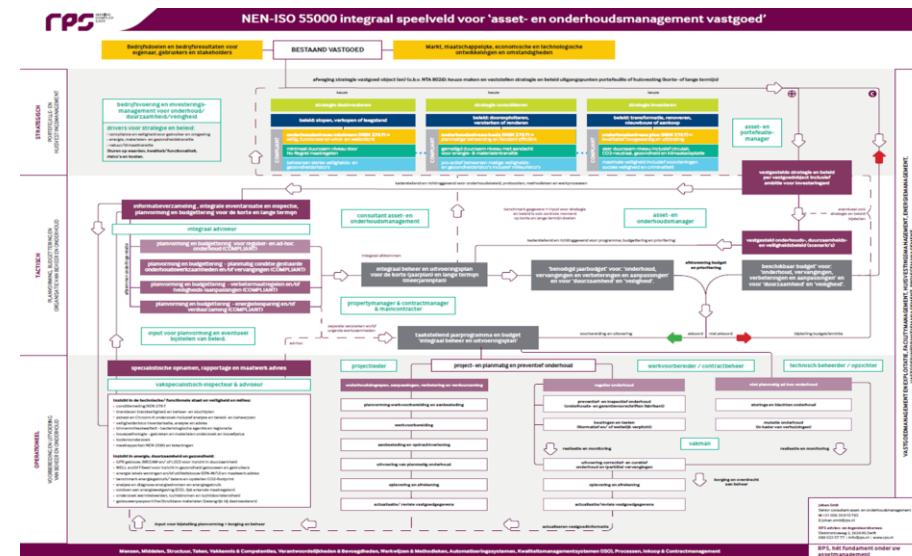
**Ook Veiligheid & Gezondheid is een Organisatievraagstuk!**

## SPEELVELD van Onderhoudsmanagement in relatie tot Assetmanagement

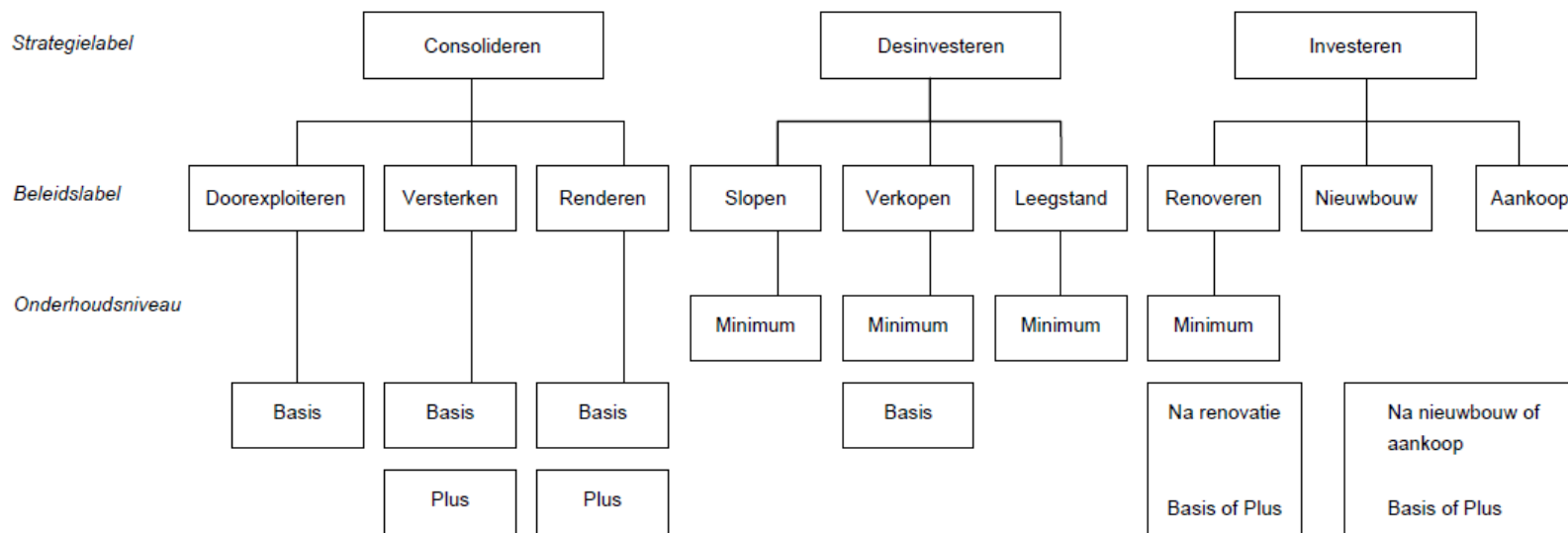
De *CONCEPT* uitwerking van Beleidsniveaus!

- Onderhoud
- Duurzaamheid
- nu met focus op*
- **Veiligheid**

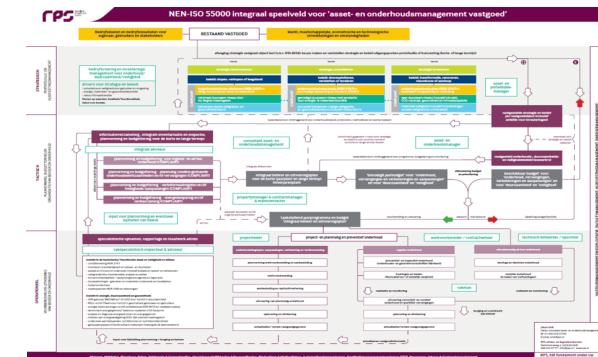
In relatie tot Jellema deel 13: Asset- en onderhoudsmanagement Vastgoed.....



**SPEELVELD** heeft een relatie met de huidige NTA 8026 die wordt doorontwikkeld tot **NEN 8026** !



Investeringsexploitatiebegroting



**SPEELVELD** heeft ook een relatie met NEN-ISO 55000  
Assetmanagement

**Daardoor is Vastgoedsturing nu een kwestie  
van Strategisch en Tactisch leiderschap!**

Sturing op beheersing van:

- **Risico's** en kansen
- Kwaliteit en functionaliteit
- Kosten

**= sturen op Waarde van assets op korte en lange  
termijn!**

## Asset

Zaak, ding of entiteit met potentiële  
of daadwerkelijke waarde  
voor een organisatie.

### Assetmanagement

Gecoördineerde activiteiten  
van een organisatie om  
waarde te realiseren uit assets.

### Assetmanagementsysteem

Geheel van samenhangende  
of elkaar beïnvloedende  
delen van een organisatie,  
rondom beleid en doelstellingen,  
met de benodigde processen,  
systemen, mensen en middelen  
om die doelen te realiseren.

### Asset Portfolio

Assets die binnen  
het toepassingsstelsel  
vallen.

## Het Waardevolle Vastgoed voldoet aan de **Doelstellingen** wanneer het:

- **Veilig en gezond is voor mens en omgeving.**
- Bruikbaar, beschikbaar en beheersbaar is (functioneel).
- **Behaaglijk is en aangenaam verblijven.**
- Het de primaire bedrijfsdoelstellingen van de gebruiker ondersteund.
- Onderhoudbaar tegen lage kosten.
- Energiezuinig en duurzaam.
- Veranderbaar en toekomstbestendig.

....of ....vul zelf maar in....?



**Wat verwachten de Stakeholders en specifiek de Eindgebruikers ...**

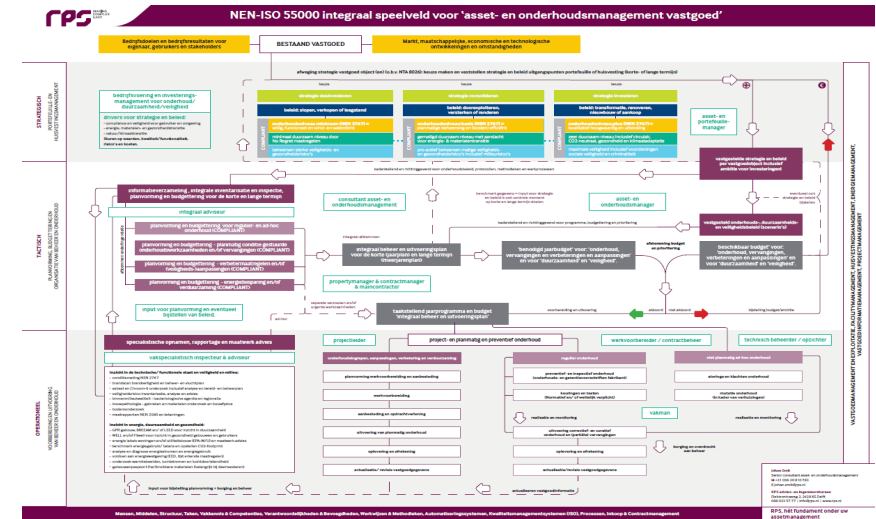
**...of wat mogen ze verwachten!?**

# HOE geven we hier dan richting aan!?

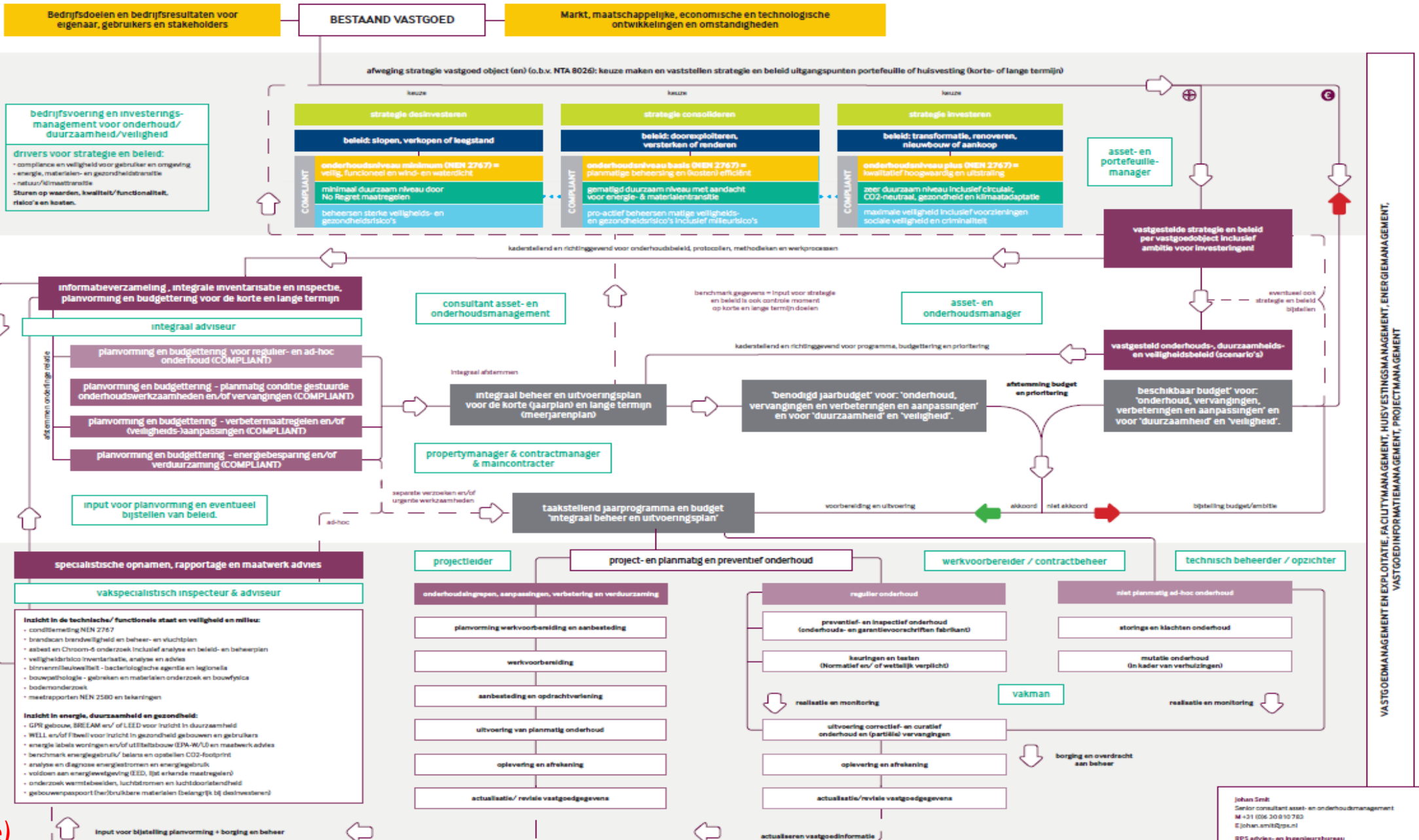
## Vanuit Drivers voor strategie en beleid zoals:

- Compliance en veiligheid voor gebruiker en omgeving
- Energie, materialen- en gezondheidstransitie
- Natuur- en klimaattransitie

## Kwestie van anders adresseren, plannen en organiseren?







(zie bijlage)

Johan Smit  
Senior consultant asset- en onderhoudsmanagement  
M +31 (0)6 30 810 783  
E.johan.smit@rps.nl  
RPS advies- en ingenieursbureau  
Elektronicaweg 2, 2620 XG Delft  
088 023 57 77 | info@rps.nl | www.rps.nl

Bedrijfsdoelen en bedrijfsresultaten voor  
eigenaar, gebruikers en stakeholders

**BESTAAND VASTGOED**

Markt, maatschappelijke, economische en technologische  
ontwikkelingen en omstandigheden

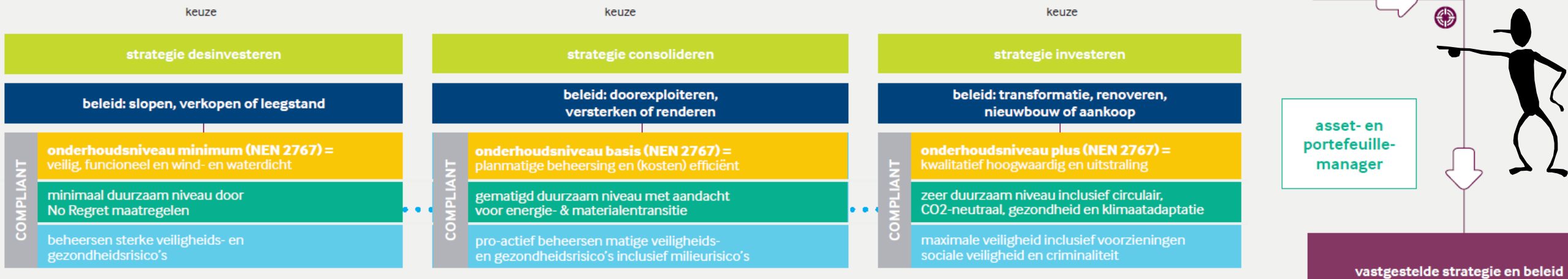


**Reden van bestaan!**

**&**

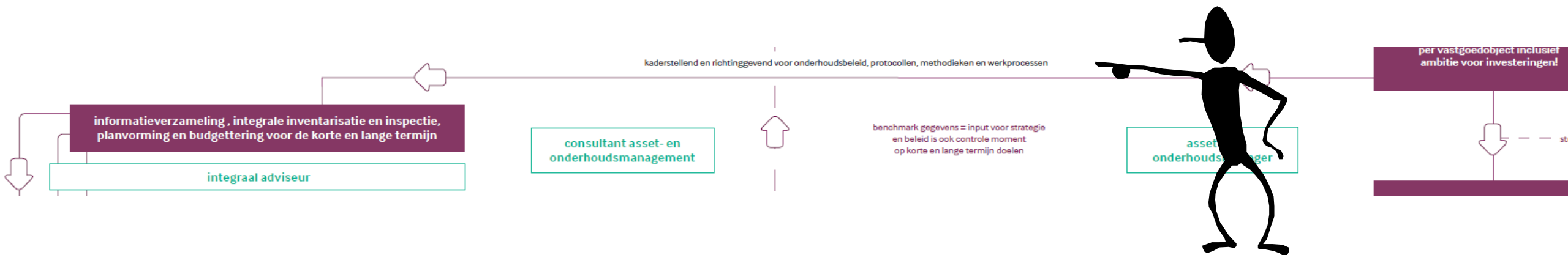
**Invloeden van binnen en buiten!**

afweging strategie vastgoed object (en) (o.b.v. NTA 8026): keuze maken en vaststellen strategie en beleid uitgangspunten portefeuille of huisvesting (korte- of lange termijn)



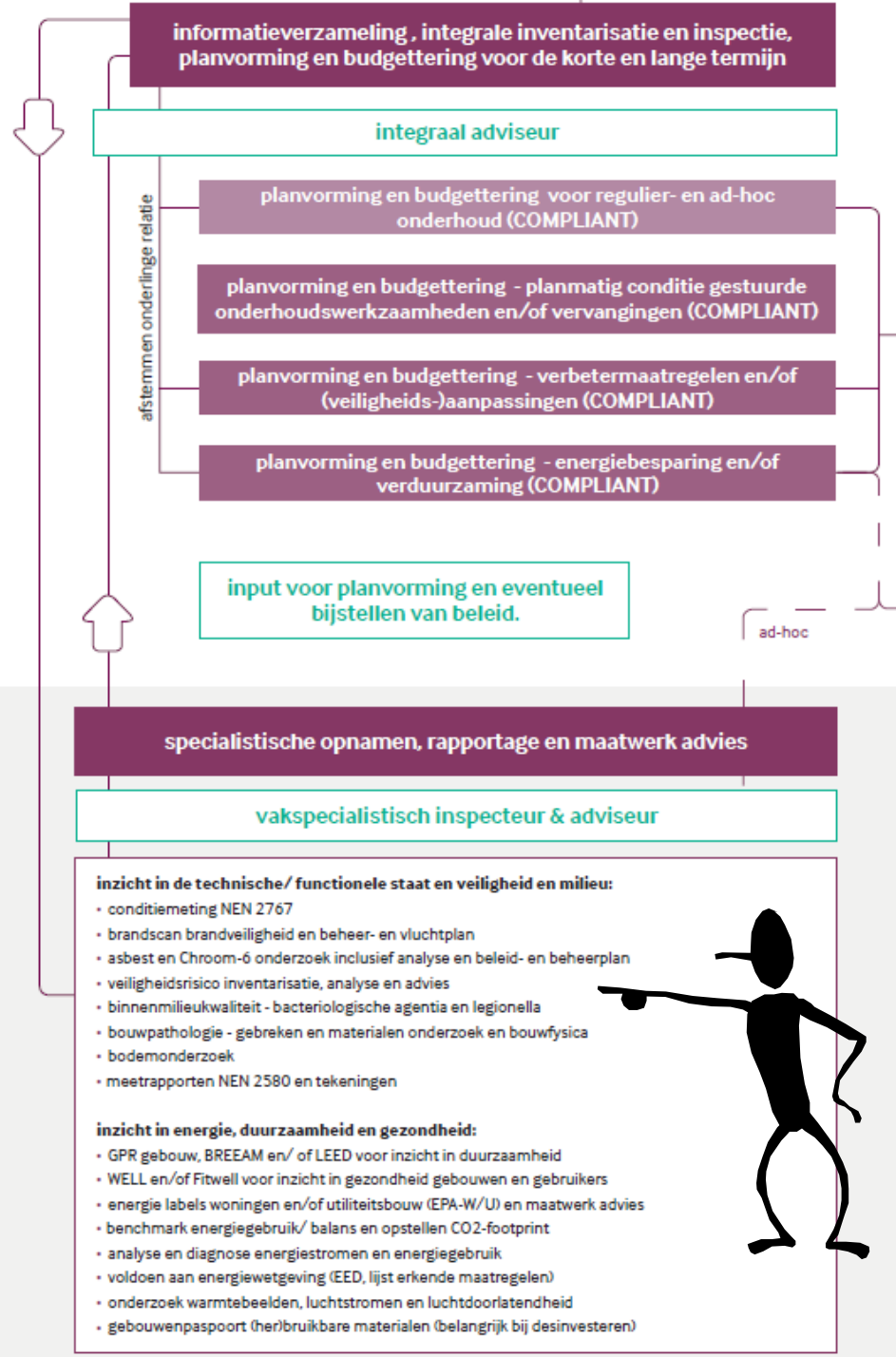
**Richting geven is keuzes maken! Geen keuzes maken geeft de vrije hand.....?**

**STELLING:** Geld zou hier nog geen rol moeten spelen!



**De richting geeft aan welke informatie nodig is en wat op tactisch niveau in gang moet worden gezet!**

**STELLING:** Als er geen richting wordt gegeven is Onderhoudsmanagement stuurloos en niet efficiënt en effectief!



**De richting geeft OOK aan maatwerk onderzoeken, adviezen en plannen voor de korte en lange termijn moeten worden gemaakt!**

**STELLING:** Door vooraf te weten wat van belang is kunnen integrale plannen in samenhang tot elkaar worden gemaakt.



**De integrale plannen en budgetten moeten worden getoetst en bijgesteld aan mogelijk gewijzigde strategie en beleid.**

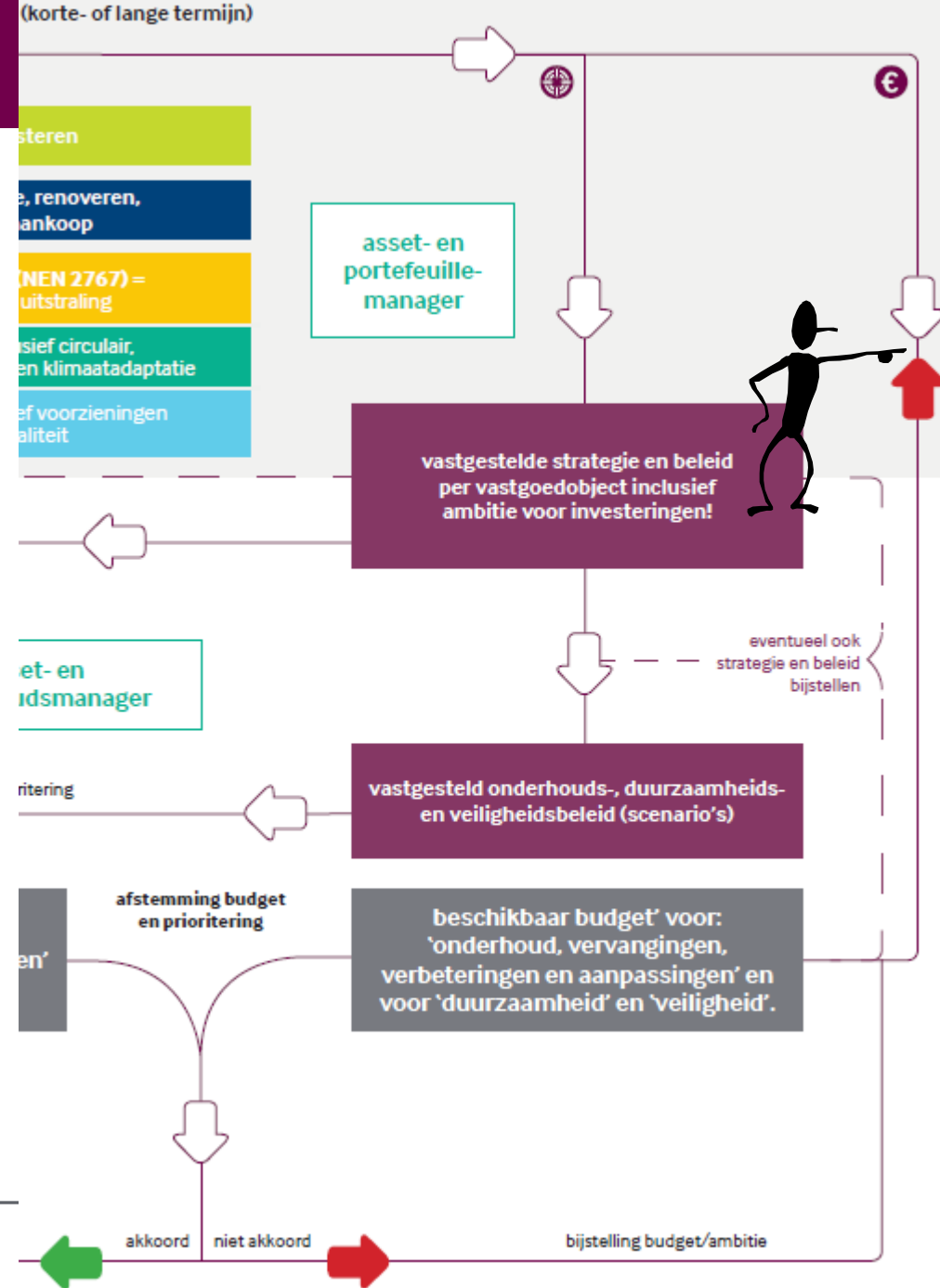
**STELLING:** Dit lukt alleen als er verbinding is en informatie-uitwisseling vanuit tactisch naar strategisch niveaus en andersom.

# Na bijstelling van de plannen volgt vaststellen taakstellende budget.

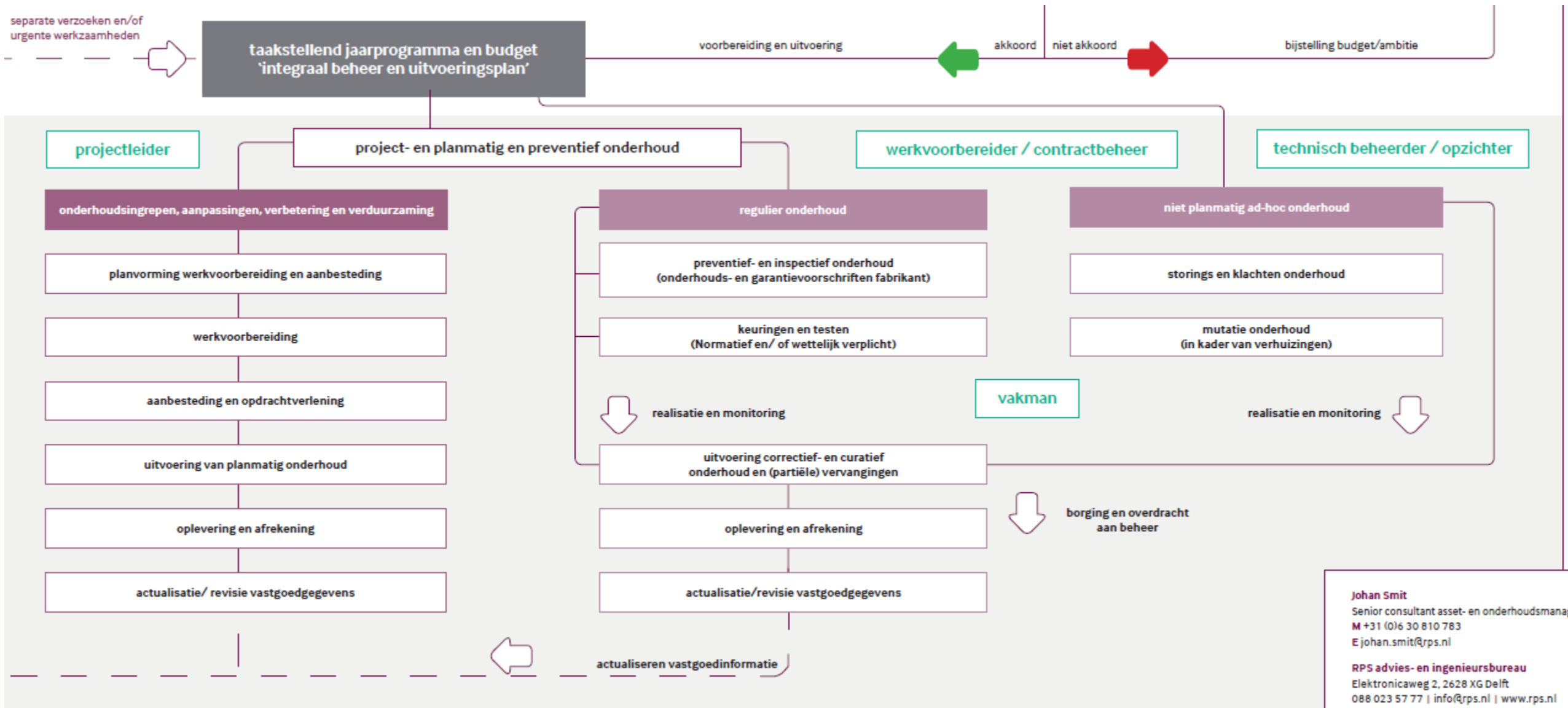
## STELLING:

Geen geld genoeg....!? = beleidsniveaus bijstellen!  
 .....of!? = meer geld!

In beide gevallen is zorgen voor draagvlak en acceptatie bij alle Stakeholders cruciaal!



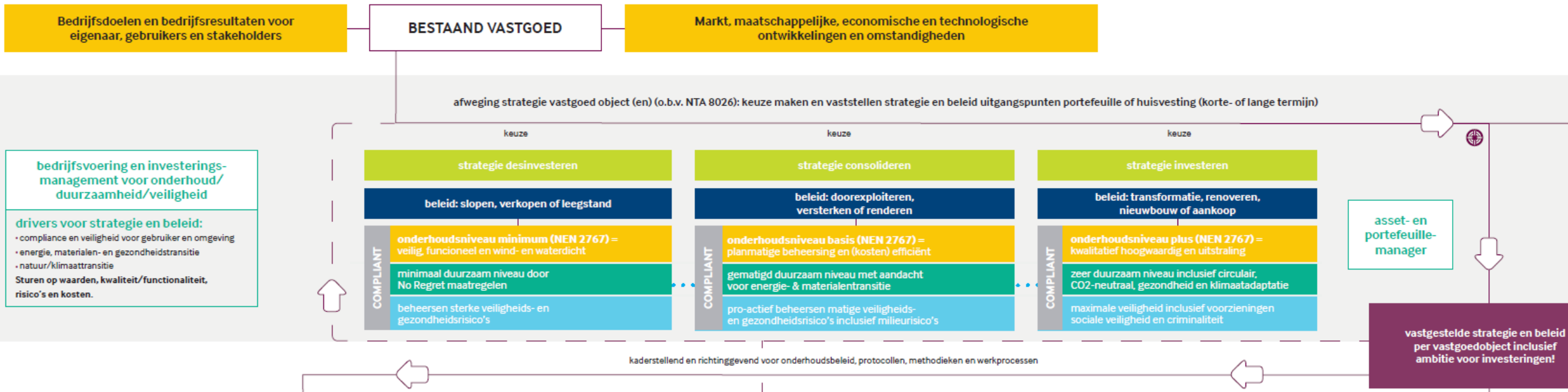
# Akkoord = Realisatie en actualisatie (doorlopend proces)!



**Johan Smit**  
Senior consultant asset- en onderhoudsmana  
M +31 (0)6 30 810 783  
E johan.smit@rps.nl

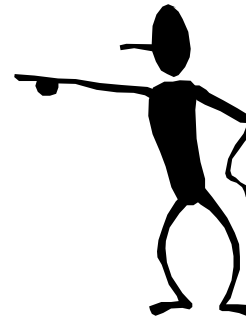
**RPS advies- en ingenieursbureau**  
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft  
088 023 57 77 | info@rps.nl | www.rps.nl





## Door:

- 1) Strategie vast te stellen
- 2) Beleid te bepalen.
- 3) Beleidsniveaus te kiezen en specifiek te maken.



**De opzet en inhoud van de beleidsniveaus is altijd maatwerk per portefeuille en/ of per vastgoedobject of zelfs delen daarvan!**

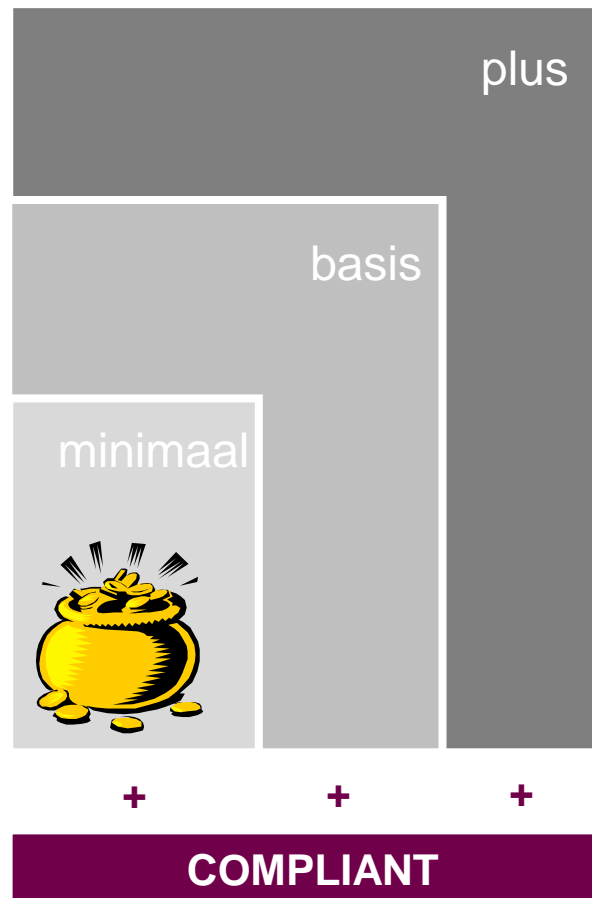
## Beleidsniveaus

### Scope en beleidskaders vaststellen i.r.t. vastgoedstrategie en gebruiksfuncties

De aanpak van werken met veiligheidsniveaus zorgt dat betere aansluiting plaats vindt tussen het operationele niveau

*(lees: het bepalen en uitvoeren van het beheer en onderhoud op vastgoedobject niveau) en het strategisch niveau*

*(lees: portefeuilles/arealen en organisatiedoelstellingen).*



**Risico's accepteren  
en  
kansen benutten?**

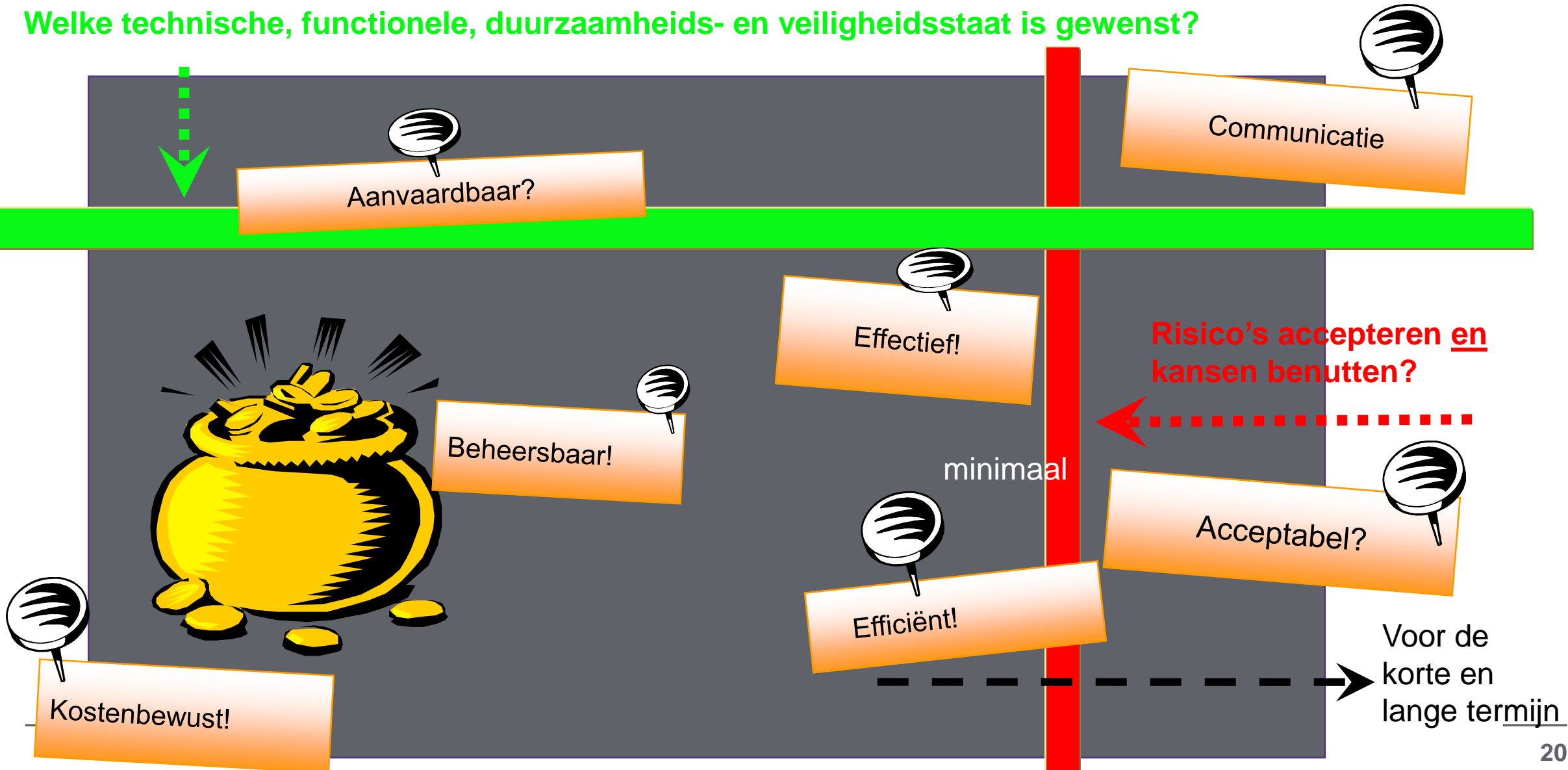
Technische, functionele, duurzaamheids- en veiligheidsstaat



Keuzes maken is een kwestie  
van prioriteiten stellen!

Risico's accepteren  
en  
kansen benutten

## Welke technische, functionele, duurzaamheids- en veiligheidsstaat is gewenst?



## Beleidsniveaus - MINIMAAL

### Instandhouding:

- Wettelijk minimum (Compliant)
- ‘Wind- en waterdicht’ + ‘Waarborgen veiligheid’.
- Reactief (ad-hoc) onderhoud en herstel en repareren in plaats van vervangen.
- Niet investeren in modificaties en/ of energiebesparing of alleen ‘No Regret’.

### Bijvoorbeeld voor:

- Sloop, afstoot, heroverwegen, rehabilitatie.
- Exploitatie < 5 jaar.



## Beleidsniveaus - BASIS

### Basis of standaard:

- Efficiënt, functioneel & sober en doelmatig door planmatig preventief onderhoud voor korte en lange termijn.
- Investeren in verbeteringen en duurzaamheid waar kan in combinatie met onderhoud op korte maar ook middellange termijn.

### Bijvoorbeeld voor:

- Regulier gebruik, scholen, kantoren, parkeren, woningen
- Exploitatie > 5 jaar.



## Beleidsniveaus - PLUS

### Plus of extra:

- Planmatig preventief onderhoud met visie op de toekomst en met hoog serviceniveau = Extra aandacht voor esthetica, beleving, service en hoge basis kwaliteit.
- Investeren in optimale functionaliteit en extra investeren in technologische verbeteringen, energiebesparing, duurzaamheid en welbevinden.
- **Meer aandacht voor gebruik en gebruiker!**

### Bijvoorbeeld:

- Zorgcomplexen, ziekenhuizen, zwembaden, sporthallen, kantoren. Gebouwen met een hoge gebruiksintensiteit en/ of serviceniveau.
- Exploitatie >20 jaar.





**1. COMPLIANT + Beheersen sterke veiligheids- en gezondheidsrisico's**

**Risico's elimineren op gebied van:**

- Niet hecht gebonden Asbest
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheidsrisico's
- Energie eisen
- Installatieveiligheid
- Verzekering voorziening

**2. = 1 + Pro-actief beheersen matige veiligheids- en gezondheidsrisico's inclusief milieurisico's**

**Risico's beheersen op gebied van:**

- Arbo
- Brandveiligheid
- Gezond binnenmilieu
- Technische staat

**3. = 2 + Maximale veiligheid inclusief voorzieningen sociale veiligheid en criminaliteit**

**Risico's voorkomen op gebied van:**

- Hecht gebonden asbest
- Algemene gebruiksveiligheid
- Bodemgesteldheid
- Constructieve veiligheid
- Criminaliteit
- Omgevingsveiligheid

(zie bijlage)



## Veiligheid en gezondheid

### Bevat:

- Veilig werken
- Veilig verblijven
- Veilig gebruiken
- Veilig vluchten

Een mix van;

- technische, functionele of organisatorische gebreken of tekortkomingen  
en
- specifieke omgevingsomstandigheden  
en
- gebruikssituaties,

kunnen risico's ten aanzien van veiligheid en gezondheid voor gebruikers en omgeving veroorzaken!



## Veiligheid en gezondheid

### Thema's

- Algemene gebruiksveiligheid – minder specifieke regelgeving
- Arbo
- Asbest
- Bodemgesteldheid
- Brandveiligheid
- Constructieve veiligheid
- Criminaliteit
- Energie eisen
- Gezond binnenmilieu
- Installatieveiligheid
- Omgevingsveiligheid – minder specifieke regelgeving
- Technische staat – minder specifieke regelgeving
- Verzekering voorziening



## Veiligheid en gezondheid

**Waarom zou het een bewuste keuze moeten zijn en is het een organisatieopgave?**

Zou je naast het voldoen aan wet- en regelgeving (compliant) nog wel een extra ambitie moeten hebben voor veilig en gezond gebruik van vastgoed?

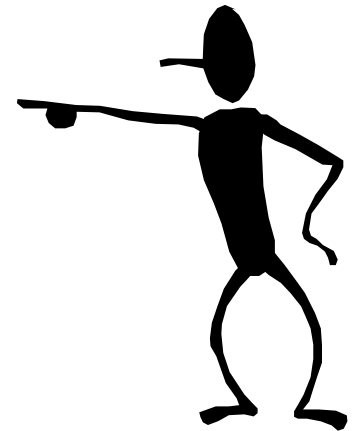
Wat gaat dat dan kosten?

Welke waarde voeg ik toe en wat vinden de stakeholders daarvan?



### Omdat?

- het moet – zorgplicht!
- incidenten vervelend zijn en slecht zijn voor het imago?
- gebruikers meer en meer eisen stellen aan veilig en gezond?
- je als vastgoedeigenaar niet de gevangenis in wil?
- het geld kan kosten (claims)?
- het geld kan opleveren (scoren)?



## Veiligheid en gezondheid

### HOE dan?

Stappenplan (Voorbeeld aanpak van 'de Alliantie / gemeente Leiden')

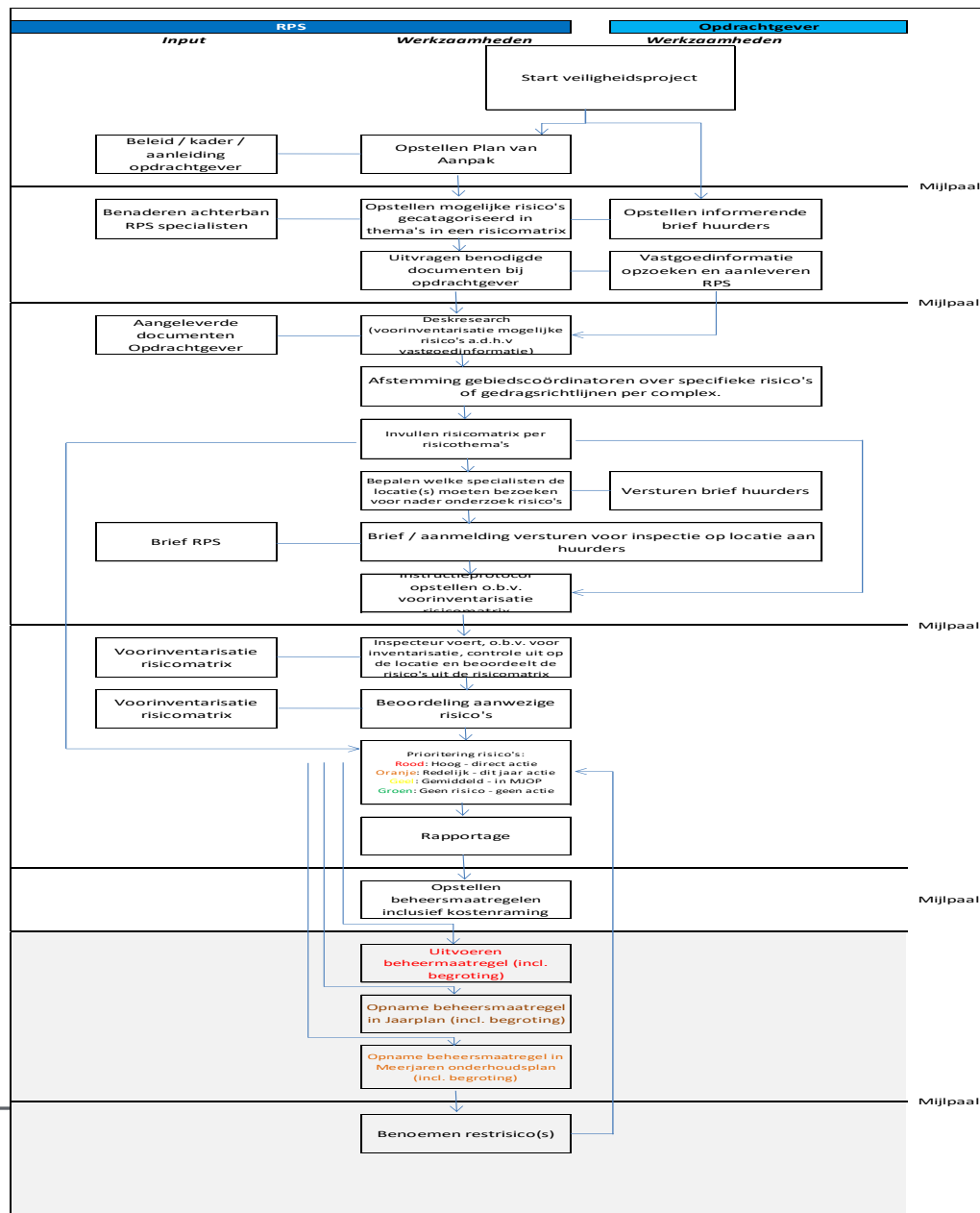
- Scope en beleidskaders vaststellen i.r.t. vastgoedstrategie en gebruiksfuncties
- Vaststellen aanvliegroute en samenwerking en taken (PvA)
- Bronnen onderzoek in combinatie met informatieverzameling
- Deskresearch, risico inschatting en risicomatrix
- Afbakenen veldwerkonderzoek
- Instructieprotocol veldwerkonderzoek en planning
- Integrale risico inventarisatie op locatie eventueel inclusief specialistisch onderzoek
- Verwerking risico inventarisatie en classificering risico's
- Beheersmaatregelen inclusief kosten
- Actie voor zeer urgente maatregelen
- Rapportage

**Definitieve aanpak voor 'Integraal Veiligheidsrisico Management'.**



# Organiseren van integraal inzicht in veiligheid en gezondheid!

(zie bijlage)



## En nu? ...verder? .....hoe dan?... met wat dan? ... wie dan?

### Is dit bruikbaar in jou werk?

- Voor je eigen organisatie?
- Voor je klanten?

### Interesse om te verdiepen?

- **Veiligheid?**

### Of ook?

- Compliant
- Onderhoud
- Duurzaamheid



# Doorpraten over Asset- en onderhoudsmanagement?

**MAKING  
COMPLEX  
EASY**

**6**  
continents

**125**  
countries



**> 450**  
specialists in  
the Netherlands



**Johan Smit**  
senior consultant

**T** +31 88 99 04 657  
**E** johan.smit@rps.nl

## Onze diensten



infrastructuur



vastgoed



gebieden



laboratoria

**BEDANKT EN  
TOT ZIENS!!**